

***INFORME DE AUDITORIA***

***ECUATORIANA DE SERVICIOS,  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION  
ESEICO S.A.***

***AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017***

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los Señores Accionistas de*

**ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**

### **1. Opinión**

**1.1.** Hemos auditado los estados financieros de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.** al 31 de diciembre 2017 que comprenden, el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

**1.2.** En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **2. Fundamento de la opinión**

**2.1** Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

**2.2** Somos independientes de la compañía **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**, en conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética en conformidad con el Código de Ética del International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA).

**2.3** Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **3. Asuntos clave de la auditoría**

**3.1.** Hemos determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en nuestro reporte.

### **4. Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros**

**4.1.** La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

4.2. *En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto, si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.*

4.3. *La Administración es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la compañía.*

5. **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

5.1. *Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

5.2. *Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:*

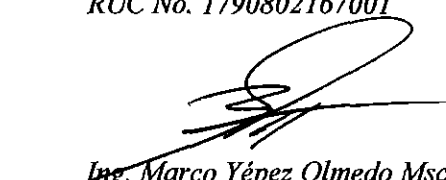
- *Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.*
- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.*
- *Evalúamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*
- *Concluimos sobre la utilización adecuada por parte de la Administración, del principio contable de la empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son*

*adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.*

- *Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada por la administración, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes, de modo que logran una presentación razonable.*
- 5.3. *Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la compañía, en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.*
- 5.4. *También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.*
6. **Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**
- 6.1. *Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 de la Compañía, se emite por separado.*

Quito - Ecuador, 25 de junio de 2018

**Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.**  
RNAE. No. 036  
RUC No. 1790802167001



Ing. Marco Yépez Olmedo Msc.  
**VICEPRESIDENTE**  
Registro CPA No. 17.6450

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**

**Estados de Situación Financiera**

**Al 31 de diciembre de 2017**

**(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<b>4</b>	692.370,14	2.857.309,67
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	<b>5</b>	8.138.409,72	5.388.396,14
Cuentas por cobrar clientes relacionados	<b>6</b>	7.699.615,76	7.918.675,69
Otras cuentas por cobrar	<b>7</b>	8.423.690,56	9.653.699,41
Activos por impuestos corrientes	<b>8</b>	1.923.688,04	815.676,00
Inventario	<b>9</b>	4.358.794,02	6.058.983,63
<b>Total activos corrientes</b>		<b>31.236.568,24</b>	<b>32.692.740,54</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo, netos	<b>10</b>	12.452.395,28	5.438.538,01
Activos por impuestos diferidos	<b>11</b>	78.362,60	67.234,19
Otros Activos no Corrientes	<b>12</b>	9.087.614,30	9.881.246,13
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>21.618.372,18</b>	<b>15.387.018,33</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>52.854.940,42</b>	<b>48.079.758,87</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



Eco. Ramiro Galarza Andrade  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**



Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez  
**CONTADORA GENERAL**

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**

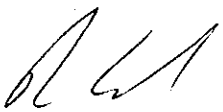
**Estados de Situación Financiera**

**Al 31 de diciembre de 2017**

**(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar	13	4.821.411,44	7.276.905,55
Obligaciones instituciones financieras	14	2.121.499,23	2.867.855,28
Otras obligaciones corrientes	15	2.153.400,98	1.907.771,20
Anticipo de clientes	16	1.348.275,04	1.742.775,02
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>10.444.586,69</b>	<b>13.795.307,05</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones instituciones financieras	17	5.044.841,23	4.309.074,51
Pasivos contrato arrendamiento financiero	18	660.599,86	64.998,47
Cuentas por pagar diversas relacionadas	19	323.113,23	726.263,23
Anticipo de clientes	20	15.753.203,03	17.476.151,45
Otros pasivos no corrientes	21	8.583.689,23	1.353.897,20
Provisiones beneficios a empleados	22	395.943,66	309.770,69
Pasivo por impuesto diferido	23	60.100,19	60.100,19
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>30.821.490,43</b>	<b>24.300.255,74</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>41.266.077,12</b>	<b>38.095.562,79</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	24	5.614.600,00	5.614.600,00
Aportes futuras capitalizaciones	25	-	11.000,00
Reservas	26	443.204,72	165.110,41
Superávit por revaluación de inversiones	27	2.097.580,75	2.925.212,58
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	28	1.776.770,64	744.169,46
Resultados acumulados		1.441.194,79	833.537,61
Resultados acumulados adopción 1era vez NIIF	29	(1.155.162,26)	(1.155.162,26)
Resultados del ejercicio		1.410.697,87	885.751,49
Pérdidas anteriores		(40.023,21)	(40.023,21)
<b>Total patrimonio</b>		<b>11.588.863,30</b>	<b>9.984.196,08</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>52.854.940,42</b>	<b>48.079.758,87</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

  
Eco. Ramiro Galarza Andrade  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

  
Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez  
**CONTADORA GENERAL**

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**

**Estados de Resultados Integrales**

**Al 31 de diciembre de 2017**

**(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>INGRESOS</b>			
<b>INGRESOS DE OBRA</b>			
Planillas normales y reajustes		66.551.827,67	41.211.545,08
Alquiler de maquinaria		-	260.216,30
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>30</b>	<b>66.551.827,67</b>	<b>41.471.761,38</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>			
<b>COSTOS DE OBRA</b>			
Materiales		20.760.487,99	11.856.839,98
Mano de obra		19.399.679,41	15.155.013,24
Mantenimiento		3.179.529,67	859.055,85
Depreciaciones		1.161.751,92	937.225,53
Alquiler de equipos		4.237.076,75	384.964,61
Costo de transporte		1.899.131,76	1.024.766,37
Seguros		393.363,45	519.173,72
<b>TOTAL COSTOS DE OBRA</b>	<b>31</b>	<b>51.031.020,95</b>	<b>30.737.039,30</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos de administración	<b>32</b>	12.755.835,67	8.925.448,83
Gastos financieros	<b>33</b>	813.711,49	909.792,95
<b>Total Gastos operacionales</b>		<b>13.569.547,16</b>	<b>9.835.241,78</b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD EN OPERACIONES</b>		<b>1.951.259,56</b>	<b>899.480,30</b>
Otros ingresos	<b>34</b>	507.372,37	658.820,15
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>2.458.631,93</b>	<b>1.558.300,45</b>
Participación trabajadores	<b>35</b>	368.794,79	233.745,07
Impuesto a la renta corriente	<b>35</b>	679.139,27	438.803,89
<b>TOTAL RESULTADOS INTEGRALES</b>		<b>1.410.697,87</b>	<b>885.751,49</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.


  
Eco. Ramiro Galarza Andrade  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**


  
Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez  
**CONTADORA GENERAL**

**EQUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Al 31 de diciembre de 2017**  
**(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reservas	Superávit por Revaluación de Inversiones	Superávit por Revaluación de Propiedades y Equipos	Resultados acumulados 1era vez NIIF	Resultados Acumulados	Pérdidas anteriores.	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5.514.500,00</b>	<b>11.000,00</b>	<b>165.110,41</b>	<b>3.771.784,31</b>	<b>744.169,46</b>	<b>(1.155.162,26)</b>	<b>776.223,25</b>	<b>(40.023,21)</b>	<b>57.314,36</b>	<b>9.945.016,32</b>
Disminución por efecto de valor patrimonial proporcional de la inversión.	-	-	-	(846.571,73)	-	-	-	-	-	(846.571,73)
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	57.314,36	-	(57.314,36)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	-	-	-	885.751,49	885.751,49
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>5.514.500,00</b>	<b>11.000,00</b>	<b>165.110,41</b>	<b>2.925.212,58</b>	<b>744.169,46</b>	<b>(1.155.162,26)</b>	<b>833.537,61</b>	<b>(40.023,21)</b>	<b>885.751,49</b>	<b>9.984.196,08</b>
Aumento aporte para futura capitalización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.000,00)
Transferencia Reserva Legal	-	(11.000,00)	278.094,31	-	-	-	(278.094,31)	-	-	-
Incremento por Revaluación Propiedades y Equipos ( Ver Nota 28)	-	-	-	-	1.032.601,18	-	-	-	-	1.032.601,18
Disminución por efecto de valor patrimonial proporcional de la inversión.	-	-	-	(827.631,83)	-	-	-	-	-	(827.631,83)
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	885.751,49	-	(885.751,49)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	-	-	-	1.410.697,87	1.410.697,87
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5.514.500,00</b>	<b>-</b>	<b>443.204,72</b>	<b>2.097.580,75</b>	<b>1.776.770,64</b>	<b>(1.155.162,26)</b>	<b>1.441.194,79</b>	<b>(40.023,21)</b>	<b>1.410.697,87</b>	<b>11.598.863,30</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

  
**Eco. Ramiro Galarza Andrade**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**

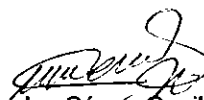
  
**Ing. Mercedes Sáenz-Castro**  
**CONTADORA GENERAL**



**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.****Estado de Flujo del Efectivo****Al 31 de diciembre de 2017****(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	61.903.425,62	42.842.708,19
Pagado a proveedores	(52.622.085,39)	(35.738.309,11)
Pagado a empleados	(3.452.953,64)	(2.628.387,60)
Intereses recibidos	507.372,37	658.820,15
Intereses pagados	(813.711,49)	(909.792,95)
Impuesto a la renta	(679.139,27)	(438.803,89)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>4.842.908,20</b>	<b>3.786.234,79</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de propiedades planta y equipo	(8.188.310,97)	332.867,89
Compra de inversiones permanentes	1.028.712,03	(5.929,00)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(7.159.598,94)</b>	<b>326.938,89</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	585.012,06	(1.373.505,07)
Obligaciones por pagar relacionadas	(433.260,85)	(165.115,50)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b>151.751,21</b>	<b>(1.538.620,57)</b>
 Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	 (2.164.939,53)	 2.574.553,11
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	2.857.309,67	282.756,56
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<b>692.370,14</b>	<b>2.857.309,67</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Eco. Ramiro Galarza Andrade  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez  
**CONTADORA GENERAL**

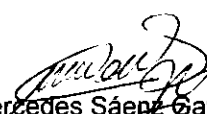
**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.****Estado de Flujo del Efectivo****Al 31 de diciembre de 2017****(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Utilidad (pérdida ) neta del periodo y del año</b>	<b>2.458.631,93</b>	<b>1.558.300,45</b>
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo</b>		
Ajuste por gastos de depreciación y amortización	1.174.453,70	984.101,61
Ajustes por gastos de impuesto a la renta	(679.139,27)	(438.803,89)
Ajustes por gastos de participación trabajadores	(368.794,79)	(233.745,07)
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>		
Aumento / disminución de cuentas por cobrar clientes	(2.530.953,65)	(6.815.058,64)
Aumento / disminución de otras cuentas por cobrar	1.230.008,85	(3.105.451,32)
Aumento / disminución de inventarios	1.700.189,61	714.245,40
Aumento / disminución de impuestos anticipados	(1.108.012,04)	(298.102,02)
Aumento / disminución de cuentas por pagar proveedores	(1.530.692,01)	3.101.626,49
Aumento / disminución de impuestos por pagar	(690.267,68)	440.622,76
Aumento / disminución de anticipo clientes	(2.117.448,40)	8.186.005,45
Aumento / disminución obligaciones por beneficios definidos	7.304.931,95	(307.506,43)
<b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>	<b><u>4.842.908,20</u></b>	<b><u>3.786.234,79</u></b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



Eco. Ramiro Galarza Andrade  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**



Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez  
**CONTADORA GENERAL**

## **Nota 1 Constitución y operaciones**

Ecuadoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A., es una Compañía constituida legalmente en el Ecuador el 6 de agosto del año 2003, es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá una duración de cincuenta años contados a partir de la inscripción del presente contrato en el registro mercantil. El domicilio de la compañía será el Distrito Metropolitano de Quito, y podrá abrir agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o fuera de él.

**Objeto Social.-** El Objeto Social de la Compañía es: a) Asesoría general y técnica, elaboración de proyectos, planificación y construcción de obras de ingeniería en general. b) Asesoría, planificación, y administración, de sistemas de agua potable, electricidad y alcantarillado. c) Asesoría, elaboración, para la protección del medio ambiente. d) La compra, venta, producción, importación, industrialización, comercialización y distribución de equipos, maquinaria, plásticos, agroquímicos materiales de construcción y en general cualquier insumo para los sectores, hidrocarburífero, de la construcción, agrícolas, pecuarios, piscícolas, florales, forestales e industriales. e) La compra y/o venta al por mayor y menor, permuta, arrendamiento, importación, exportación, consignación, distribución, agenciamiento, de toda clase de bienes muebles, mercaderías, productos, artículos, artefactos, accesorios, materias primas y productos elaborados o semielaborados que se relacionan con el objeto social; f) Efectuar para sí, la compra, permuta, arrendamiento, cesión, Administración y, en general todo acto de adquisición de cualquier tipo de acciones y participaciones de compañías mercantiles o Civiles nacionales o extranjeras que tengan cualquier tipo de actividad u objeto social. Realizar sobre las mismas, todo tipo de actos que impliquen disposición o limitación de su dominio, dentro del cumplimiento de sus fines sociales y sin que ello implique intermediación financiera, ni la actividad propia de las casas de Valores; g) La compra, venta, permuta, arriendo, hipoteca, administración y más, de bienes inmuebles, así como el giro inmobiliario en todas sus fases, en el cumplimiento de sus fines sociales; h) La compañía podrá intervenir como socia o accionista de otras compañías.

## **Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

### **2.1 Declaración de Cumplimiento**

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

### **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### **2.5 Negocio en marcha**

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la empresa a generados durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, nómina, activos y pasivos las mismas que se prevean la realización de activos y cancelación de pasivos, en el desenvolvimiento normal de las actividades económicas de la Empresa. Como se puede apreciar en los estados Financieros la Compañía ha obtenido una Utilidad por la suma de USD. \$ 885.751,49 en sus operaciones. Esta situación indica que la Empresa se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

### **2.6 Periodo económico**

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

### **2.7 Autorización para la emisión de los Estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

### **Nota 3 Resumen de las principales políticas contables**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

#### **3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

#### **3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

#### **3.3 Activos y Pasivos Financieros.-**

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

##### **3.3.1 Préstamos y Partidas por Cobrar**

Los préstamos y cuentas a cobrar, se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

##### **Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro**

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o

- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

### **3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

### **3.3.3 Baja de activos y pasivos financieros**

#### **- Activos financieros**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

#### **- Pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

### **3.4 Inventarios**

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera NIC-2, los inventarios están valuados al costo o el valor neto realizable, el más bajo, basado en el método del costo promedio ponderado para todos los inventarios y el inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

### **3.5 Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

### **3.6 Propiedad, planta y equipo**

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la prestación de servicios o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto de acuerdo a NIC-16. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos adquiridos son registrados al costo, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

### **3.6.1 Depreciación Acumulada**

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil.

### **3.6.2 Años de vida útil estimada**

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

<b>Tipo de Activo</b>	<b>Años de vida útil</b>	<b>% Depreciación</b>
Edificios y contrucciones	20 años	5,00%
Muebles y enseres	10 años	10%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Equipo menor y herramientas	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%



### **3.7 Deterioro del valor de los activos (no financieros)**

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

### **3.8 Inversiones en asociadas**

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (NIC-28)" una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto. La asociada puede adoptar diversas modalidades, entre las que se incluyen las entidades sin forma jurídica definida, tales como las formulas asociativas con fines empresariales.

La Compañía adoptó como política contable en la medición de sus inversiones en asociados el método de la participación, por lo que utiliza los estados financieros disponibles más recientes de la asociada. Cuando el final del periodo sobre el que se informe del inversor y de la asociada sean diferentes, la asociada elaborará, para su empleo por parte del inversor, estados financieros referidos a las mismas fechas que los a los de éste, a menos que resulte impracticable hacerlo.

La Compañía registrará al finalizar cada periodo fiscal de acuerdo al método de participación, por lo que aplicará el Valor Patrimonial Proporcional (VPP) al patrimonio representado por la participada, se identificará las afectaciones que haya tenido el patrimonio para registrar el efecto en la cuenta de Superávit por revaluación de inversiones.

### **3.9 Provisiones**

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

### **3.10 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

#### **3.10.1 Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2017, la tarifa será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **3.10.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## **3.11 Beneficios a los empleados**

### **3.11.1 Beneficios de corto plazo**

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **3.11.2 Beneficios a largo plazo**

#### **Jubilación Patronal**

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado

#### **Provisión por Desahucio**

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

### **3.12 Ingresos por Obra y Costos de obras**

La Compañía, mantiene seguimiento al cumplimiento de las NIC 11 y 31 con respecto a políticas de construcción y manejo de consorcios. Los ingresos son registrados en base al avance de la obra, de acuerdo con los contratos previamente firmados, los mismos que se encuentran establecidos en las correspondientes planillas de las obras, que emite el departamento técnico de la Compañía a nombre de la institución contratante.

Los costos directos que mantiene la compañía para efectos de la contabilidad son los siguientes: Materiales, Mano de Obra, Mantenimiento de Maquinaria, equipo de construcción y vehículos, Costos de Depreciación, Transporte y Alquiler de Maquinaria y Equipo.

### **3.13 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

<b>Norma</b>	<b>Tipo de Cambio</b>	<b>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</b>
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	01 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018	01 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

**Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fondos de Caja Chica	5.450,00	3.400,00
Fondo rotativo	11.682,82	41.669,70
Bancos locales	660.295,41	254.565,77
Bancos del exterior	14.941,91	57.674,20
Inversión	-	2.500.000,00
<b>Total</b>	<b>692.370,14</b>	<b>2.857.309,67</b>

**Nota 5 Cuentas por cobrar clientes no relacionados**

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gobierno Autónomo Descentralizado - Duran	2.128.218,93	741.517,95
Gobierno Autónomo Descentralizado - Orellana	-	831.511,06
Empmaps - Quitumbe	84.637,14	1.116.018,83
Uscocovich Centeno Roberto Fabrizio	596.030,36	596.030,36
Ecapag	-	497.808,01
Etapa Ep	151.145,14	151.145,14
Importadora Multilineas S.A.	19.484,20	19.484,20
Ecuador Estratégico Pedernales Jama	3.102.034,88	1.234.880,59
Macias Ortega Luis Xavier Bill	200.000,00	200.000,00
EAPA San Mateo Esmeraldas	224.116,20	-
EMAPAG- Tramo 3	1.200.858,20	-
EMAPAG- PTAR Mi Lote	238.986,67	-
La Esmeralda S.A. LESDASA	192.898,00	-
<b>Total</b>	<b>(i) 8.138.409,72</b>	<b>5.388.396,14</b>

(i) Al 31 de diciembre del 2017 el vencimiento de los clientes se presenta a continuación:

<b>Antigüedad de clientes</b>	<b>2017</b>	
	<b>Monto USD \$</b>	<b>%</b>
Por vencer	5.200.588,42	64%
De 31 a 60 días	1.051.201,45	13%
De 61 a 90 días	732.996,61	9%
De 91 a 180 días	532.883,23	7%
Mas de 180 días	620.740,01	8%
<b>Total</b>	<b>8.138.409,72</b>	<b>100%</b>

**Nota 6 Cuentas por cobrar clientes relacionados**

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.****Notas a los Estados Financieros (continuación)**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Valsolar Ecuador S.A.	45.478,86	298.479,64
Consortio Carrizal Chone	179.590,22	179.590,22
Consortio Eseico & Inhisa	75.857,28	380.235,19
Consortio Montecristi	2.239.717,89	3.237.255,42
Consortio Tarqui	3.375.471,84	256.622,53
Consortio San Placido	928.223,64	3.486.492,69
Consortio Río Mataje	840.736,32	80.000,00
Consortio Esecon	14.539,71	-
<b>Total</b>	<b>(i) 7.699.615,76</b>	<b>7.918.675,69</b>

- (i) Se consideran parte relacionadas debido a que pertenecen a consorcios y acciones con asociadas, las mismas que se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros.

**Nota 7 Otras cuentas por cobrar**

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Anticipo proveedores	(i) 7.826.015,57	9.123.628,63
Garantías por cobrar	106.810,09	126.452,68
Préstamos empleados	53.579,90	77.498,20
Otras cuentas por cobrar a empleados	5.962,53	48.556,70
Anticipos subcontratistas	(i) 431.322,47	277.563,20
<b>Total</b>	<b>8.423.690,56</b>	<b>9.653.699,41</b>

- (i) Corresponde a valores entregados como anticipo a subcontratistas y proveedores para la ejecución y avance de obra de los diferentes proyectos.

**Nota 8 Activos por Impuestos Corrientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta anticipado	776.052,63	288.885,81
Impuesto a la renta anticipado años anteriores	-	408.693,36
Crédito tributario del IVA	1.147.635,41	118.096,83
<b>Total</b>	<b>1.923.688,04</b>	<b>815.676,00</b>

**Nota 9 Inventarios**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los componentes del inventario, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Inventario de suministros y materiales	4.306.274,02	4.158.161,66
Importaciones en tránsito	52.520,00	1.900.821,97
<b>Total</b>	<b>(i) 4.358.794,02</b>	<b>6.058.983,63</b>

- (i) Se registran varios materiales tales como tubería, hierro, cemento, tableros, tubos entre otros, se incluye la cuenta de importaciones en tránsito.

**Nota 10 Propiedades y equipos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Terreno	436.798,96	22.798,96
Edificio	534.183,58	104.583,58
Muebles y enseres	14.118,03	14.118,03
Maquinaria y equipo	9.963.529,70	6.186.755,89
Equipo de computación	86.016,70	74.226,20
Vehículos	5.773.558,47	3.363.335,65
Repuestos y herramientas	122.207,28	122.207,28
Depreciaciones acumuladas	(5.920.219,95)	(4.893.321,55)
Terreno Avalúo	166.949,60	-
Edificios avalúo	923.922,61	58.271,03
Maquinaria y equipo avalúo	533.434,36	533.434,36
Vehículos y quipo transporte avalúo	150.675,27	150.675,27
Muebles y enseres avalúo	13.770,70	13.770,70
Depreciación acumulada avalúo	(346.550,03)	(312.317,39)
<b>Total</b>	<b>12.452.395,28</b>	<b>5.438.538,01</b>

A continuación se presenta el movimiento:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

Descripción	Saldo Inicial 2016	Adiciones	Ventas / Bajas	Reclasific.	Revalúo	Saldo Final 2017
Terrenos	22.798,96	414.000,00	-	-	166.950,00	603.748,96
Edificios	162.854,61	429.600,00	-	-	865.651,58	1.458.106,19
Maquinaria y Equipo	6.720.190,41	4.361.658,96	584.885,15	-	-	10.496.964,22
Vehículos y Eq. Transporte	3.514.011,47	2.458.151,49	47.929,67	-	-	5.924.233,29
Muebles y Enseres	27.888,73	-	-	-	-	27.888,73
Equipo Cómputo	74.226,40	11.790,50	-	-	-	86.016,90
Repuestos y Herramientas	122.207,00	-	-	-	-	122.207,00
<b>SUMAN</b>	<b>10.644.177,58</b>	<b>7.675.200,95</b>	<b>632.814,82</b>	<b>-</b>	<b>1.032.601,58</b>	<b>18.719.165,29</b>
Depreciación Acumulada	(5.205.639,57)	(947.807,71)	(113.322,73)	-	-	(6.266.770,01)
<b>TOTAL</b>	<b>5.438.538,01</b>	<b>6.727.393,24</b>	<b>519.492,09</b>	<b>-</b>	<b>1.032.601,58</b>	<b>12.452.395,28</b>

(i)

- (i) El 16 de Junio de 2017 se realizó el avalúo comercial correspondiente a Terrenos y Edificios por parte del Ing. Franco Ambrossi, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, registro n° PA-2002-2005.

**Nota 11 Activos por Impuestos diferidos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Activos por impuestos diferidos	61.336,56	50.208,15
Componente implícito	17.026,04	17.026,04
<b>Total</b>	<b>78.362,60</b>	<b>67.234,19</b>

(i)

- (i) Está formado por activos por impuestos diferidos que corresponden a las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de los activos, el componente implícito corresponde a la amortización del costo financiero del leasing.

**Nota 12 Inversiones**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Consermin	4.492.485,30	5.320.117,13
Valsolar Ecuador S.A.	315.200,00	315.200,00
Derechos Fiduciarios San Patricio	4.279.929,00	4.245.929,00
<b>Total</b>	<b>9.087.614,30</b>	<b>9.881.246,13</b>

(i)

(ii)

(iii)



**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

- (i) En la Empresa Consermin, se mantiene el 30,50% del paquete accionario, empresa que presenta un patrimonio total al 31 de diciembre de 2017 por el valor de \$ 14.729.460,00, por el cual se hace la valoración de VPP, se registra al 31 de diciembre de 2017 una disminución de USD\$ (827.631,83).
- (ii) En la Empresa Valsolar Ecuador S.A., está registrado el valor de la inversión que corresponde al 30% del paquete accionario.
- (iii) En Derechos Fiduciarios San Patricio, ESEICO S.A. tiene el 80% de los derechos fiduciarios.

**Nota 13 Cuentas y documentos por pagar**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2017	2016
Proveedores	(i)	4.821.411,44	7.276.905,55
<b>Total</b>		<b>4.821.411,44</b>	<b>7.276.905,55</b>

- (i) A continuación se presenta el detalle de los saldos con proveedores al 31 de diciembre de 2017:

Descripción	2017
ESPINOZA ORMAZA LUIS FERNANDO	223.470,88
INDUSTRIA ACEROS MONTECRISTI IACERMONT S.A.	188.301,83
HOLCIM ECUADOR S.A.	162.452,74
LA LLAVE S.A. DE COMERCIO	162.416,89
FECORSA INDUSTRIAL Y COMERCIAL S.A.	148.510,00
EXXONMOBIL ECUADOR CIA. LTDA.	115.062,66
MAQUIDRAZ CIA. LTDA.	107.813,34
GOVESA S.A.	103.795,65
PLASTICOS RIVAL CIA. LTDA.	91.291,82
FIMACAECUADOR C.A.	87.402,00
RENTA DE EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCION S.A.(RENTECO	78.928,74
CONAUTO C.A.	69.051,74
SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA	63.777,05
CHALELA PINARGOTE CARLOS ALFREDO	62.922,25
CONSTRUCTORA CIUDAD RODRIGO S. A.	59.400,99
RIOFRIO TERAN NANCY CECILIA	58.265,92
CARRANZA LINO JENNY MARIBEL	55.377,41
PROVEEDORA DE SERVICIOS LOGISTICOS INTEGRALES S.A.	54.960,74
CORPMARS S.A.	52.800,00
OTROS PROVEEDORES SALDOS MENORES A USD\$ 50,000,00	2.875.408,79
<b>Total</b>	<b>4.821.411,44</b>

**Nota 14 Obligaciones con instituciones financieras**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

Descripción		2017	2016
Sobregiros por pagar		6.346,69	618.616,24
Obligaciones bancarias porción corriente	(i)	2.115.152,54	2.249.239,04
<b>Total</b>		<b>2.121.499,23</b>	<b>2.867.855,28</b>

(i) El saldo se distribuye en las siguientes subcuentas:

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	FECHA DE EMISION	MONTO INICIAL	2017	2016
Banco de Guayaquil	OP. 240495	36 meses	8,95%	25/03/2014	1.000.000,00	-	93.871,99
Banco de Guayaquil	Op. 277405	36 meses	8,95%	31/03/2015	500.000,00	46.874,16	177.247,44
Banco de Guayaquil	Op. 281959	60 meses	8,95%	29/05/2015	306.000,00	69.559,90	63.596,86
Banco de Guayaquil	Op. 283976	60 meses	8,95%	30/06/2015	500.000,00	112.910,20	103.156,13
Banco de Guayaquil	Op. 285932	60 meses	8,95%	30/07/2015	350.000,00	78.452,27	71.674,97
Banco de Guayaquil	Op. 288490	60 meses	8,95%	25/09/2015	200.000,00	44.125,52	40.350,87
Banco de Guayaquil	Op. 290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	310.000,00	67.868,50	62.065,93
Banco de Guayaquil	Op. 290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	200.000,00	43.786,18	40.042,59
Banco de Guayaquil	Op. 292865	60 meses	8,95%	23/11/2015	310.000,00	67.436,68	61.611,06
Banco de Guayaquil	Op. 294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	190.000,00	41.016,54	37.473,31
Banco de Guayaquil	OP. 297192	60 meses	8,95%	29/02/2016	208.000,00	44.208,56	40.389,59
Banco de Guayaquil	OP. 298655	60 meses	8,95%	31/03/2016	1.100.000,00	232.123,90	212.071,91
Banco de Guayaquil	OP. 203396	60 meses	8,95%	20/07/2016	1.450.000,00	327.121,65	127.481,13
Banco de Guayaquil	OP. 209280	360 días	9,33%	21/11/2016	300.000,00	-	300.000,00
Banco de Guayaquil	AVAL					400.000,00	400.000,00
Banco Pacifico	Op. 40079342	720 días	8,95%	04/02/2015	1.200.000,00	-	54.390,56
Banco Pacifico	Op. 40089363	720 días	8,95%	28/09/2015	300.000,00	-	118.814,70
Banco Pacifico	Op. P40125139	2520 días	7,50%	18/09/2017	250.000,00	28.754,64	-
Banco Pacifico	Op. P40124380	2520 días	7,50%	08/09/2017	820.000,00	94.314,18	-
Banco Pacifico	Op. P40128555	2520 días	7,50%	31/10/2017	1.070.000,00	132.089,36	-
Banco Pacifico	Op. P40134420	2520 días	7,50%	27/12/2017	350.000,00	39.510,30	-
Corporacion Financiera Nacional Op. 165587	OP. 165587	1080 días	8,68%	30/12/2015	350.000,00	175.000,00	175.000,00
Corporacion Financiera Nacional Op. 167143	OP. 167143	1800 días	8,68%	30/05/2016	350.000,00	70.000,00	70.000,00
<b>TOTAL</b>						<b>2.115.152,54</b>	<b>2.249.239,04</b>

Los saldos de las obligaciones bancarias están en concordancia con las tablas de amortizaciones generadas por las entidades bancarias.

Al 31 de diciembre de 2017, las obligaciones financieras con el Banco de Guayaquil, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 1.523.011,96, las obligaciones financieras con el Banco del Pacífico, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 1.828.950,05; y, las obligaciones financieras con la CFN, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 1.018.378,31, totalizado las prendas por la cantidad de USD\$ 4.370.340,32. (Véase Nota 38)

#### **Nota 15 Otras obligaciones corrientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**

*Notas a los Estados Financieros (continuación)*

<b>Descripción</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Administración Tributaria	(i)	888.063,15	798.015,07
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	(ii)	141.097,72	121.270,51
Beneficios a Empleados	(iii)	1.124.240,11	977.452,57
Dividendos por pagar	(iv)	-	11.033,05
<b>Total</b>		<b>2.153.400,98</b>	<b>1.907.771,20</b>

**(i) Obligaciones con la Administración Tributaria:**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
IVA por pagar	-	302,14
Retenciones de IVA realizadas	147.061,35	255.442,48
Retenciones en la Fuente realizadas	50.974,15	87.635,57
Impuesto a la renta empleados	10.888,38	15.830,99
Impuesto a la renta corriente	679.139,27	438.803,89
<b>Total</b>	<b>888.063,15</b>	<b>798.015,07</b>

**(ii) Obligaciones con el IESS:**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aportes patronal y personal	96.374,50	84.795,86
Fondos de reservas por pagar	11.265,99	8.783,97
Préstamos IESS por pagar	33.457,23	27.690,68
<b>Total</b>	<b>141.097,72</b>	<b>121.270,51</b>

**(iii) Obligaciones por beneficios a empleados:**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sueldos por pagar	222.456,84	247.152,95
Liquidación de haberes por pagar	36.459,40	70.967,78
Décimo tercer sueldo	38.612,57	35.713,95
Décimo cuarto sueldo	101.766,48	58.114,33
Vacaciones	337.561,14	331.758,49
Participación trabajadores	387.383,68	233.745,07
<b>Total</b>	<b>1.124.240,11</b>	<b>977.452,57</b>

**(iv) Dividendos por pagar:**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Galarza Andrade Gladys Tatiana	-	11.033,05
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>11.033,05</b>

### **Nota 16 Anticipo de Clientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cientes a corto plazo	(i)	1.348.275,04	1.742.775,02
<b>Total</b>		<b>1.348.275,04</b>	<b>1.742.775,02</b>

(i) A continuación se presenta el detalle de los saldos Anticipo de Clientes al 31 de diciembre de 2017:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>
Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional	1.348.275,04
<b>Total</b>	<b>1.348.275,04</b>

### **Nota 17 Obligaciones con instituciones financieras no corrientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>ACREEDOR</b>	<b>DETALLE</b>	<b>PLAZO</b>	<b>TASA</b>	<b>FECHA EMISION</b>	<b>MONTO INICIAL</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Banco de Guayaquil	Op. 277405	36 meses	8,95%	31/03/2015	500.000,00	-	46.874,16
Banco de Guayaquil	Op. 281959	60 meses	8,95%	29/05/2015	306.000,00	110.092,81	179.652,71
Banco de Guayaquil	Op. 283976	60 meses	8,95%	30/06/2015	500.000,00	189.696,27	302.606,47
Banco de Guayaquil	Op. 285932	60 meses	8,95%	30/07/2015	350.000,00	139.664,98	218.117,25
Banco de Guayaquil	Op. 288490	60 meses	8,95%	25/09/2015	200.000,00	87.625,07	131.750,59
Banco de Guayaquil	Op. 290973	60 meses	8,95%	20/10/2015	310.000,00	141.746,33	209.614,83
Banco de Guayaquil	Op. 290974	60 meses	8,95%	20/10/2015	200.000,00	91.449,11	135.235,29
Banco de Guayaquil	Op. 292865	60 meses	8,95%	23/11/2015	310.000,00	147.587,44	215.024,12
Banco de Guayaquil	Op. 294102	60 meses	8,95%	18/12/2015	190.000,00	94.031,67	135.048,21
Corporacion Financiera Nac.	Op. 165587	1080 días	8,68%	30/12/2015	350.000,00	-	175.000,00
Banco de Guayaquil	Op. 297192	60 meses	8,95%	29/02/2016	208.000,00	110.645,93	154.854,49
Banco de Guayaquil	Op. 298655	60 meses	8,95%	31/03/2016	1.100.000,00	605.653,62	837.777,52
Corporacion Financiera Nac.	Op. 167143	1080 días	8,68%	30/05/2016	350.000,00	175.000,00	245.000,00
Banco de Guayaquil	Op. 203396	60 meses	8,95%	20/07/2016	1.450.000,00	995.397,22	1.322.518,87
Banco Pacifico	Op. P40125139	2520 días	7,50%	18/09/2017	250.000,00	214.386,25	-
Banco Pacifico	Op. P40124380	2520 días	7,50%	08/09/2017	820.000,00	703.188,55	-
Banco Pacifico	Op. P40128555	2520 días	7,50%	31/10/2017	1.070.000,00	928.186,26	-
Banco Pacifico	Op. P40134420	2520 días	7,50%	27/12/2017	350.000,00	310.489,70	-
<b>TOTAL</b>						<b>5.044.841,21</b>	<b>4.309.074,51</b>

Las obligaciones financieras están garantizadas por activos de la Compañía, según lo mencionado en la Nota 14.

### **Nota 18 Pasivos contrato arrendamiento financieros**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

ACREEDOR	DETALLE	PLAZO	TASA	Fecha de Emisión	2017	2016
Banco de Guayaquil	LD-244669	60 meses	8,95%	13/05/2011	-	122,64
Banco de Guayaquil	LD-248056	60 meses	8,95%	29/04/2011	-	29,64
Banco de Guayaquil	LD-250893	60 meses	8,95%	10/06/2012	-	196,35
Banco de Guayaquil	LD-249580	60 meses	8,95%	14/06/2011	-	4,34
Banco de Guayaquil	LD-258943	60 meses	8,95%	21/10/2011	-	85,20
Banco de Guayaquil	LD-271249	60 meses	8,95%	23/03/2012	-	1.484,37
Banco de Guayaquil	LD-269740	60 meses	8,95%	28/02/2012	-	1.292,70
Banco de Guayaquil	LD-269741	60 meses	8,95%	28/02/2012	-	621,65
Banco de Guayaquil	LD-271250	60 meses	8,95%	17/04/2012	-	1.544,94
Banco de Guayaquil	LD-274740	60 meses	8,95%	30/04/2012	-	992,21
Banco de Guayaquil	LD-273057	60 meses	8,95%	30/04/2012	-	992,21
Banco de Guayaquil	LD-287946	60 meses	8,95%	26/10/2012	-	6.950,78
Banco de Guayaquil	LD-287947	60 meses	8,95%	26/10/2012	-	6.991,38
Banco de Guayaquil	LD-293073	60 meses	8,95%	20/12/2012	-	5.931,25
Banco de Guayaquil	LD-292441	60 meses	8,95%	14/12/2012	-	7.762,35
Banco de Guayaquil	LD-292439	60 meses	8,95%	14/12/2012	-	8.378,15
Banco de Guayaquil	LD-219749	60 meses	8,95%	09/09/2013	2.828,63	8.599,08
Banco de Guayaquil	LD-219753	60 meses	8,95%	19/09/2013	4.351,81	13.019,23
Banco de Guayaquil	LD-212946	60 meses	8,95%	22/02/2017	30.119,59	-
Banco de Guayaquil	LD-212951	60 meses	8,95%	22/02/2017	32.942,44	-
Banco de Guayaquil	LD-212952	60 meses	8,95%	21/02/2017	23.020,38	-
Banco de Guayaquil	LD-212955	60 meses	8,95%	22/02/2017	26.999,39	-
Banco de Guayaquil	LD-212956	60 meses	8,95%	22/02/2017	26.999,39	-
Banco de Guayaquil	LD-212992	60 meses	8,95%	24/02/2017	68.317,68	-
Banco de Guayaquil	LD-213080	60 meses	8,95%	24/02/2017	20.049,01	-
Banco de Guayaquil	LD-213084	60 meses	8,95%	24/02/2017	21.962,33	-
Banco de Guayaquil	LD-214584	60 meses	8,95%	17/03/2017	22.312,94	-
Banco de Guayaquil	LD-214577	60 meses	8,95%	31/03/2017	21.782,61	-
Banco de Guayaquil	LD-214578	60 meses	8,95%	31/03/2017	37.727,14	-
Banco de Guayaquil	LD-214581	60 meses	8,95%	31/03/2017	27.430,43	-
Banco de Guayaquil	LD-214579	60 meses	8,95%	05/04/2017	27.434,15	-
Banco de Guayaquil	LD-214582	60 meses	8,95%	05/04/2017	52.820,93	-
Banco de Guayaquil	LD-214583	60 meses	8,95%	05/04/2017	27.430,43	-
Banco de Guayaquil	LD-215081	60 meses	8,95%	11/04/2017	31.077,08	-
Banco de Guayaquil	LD-215981	60 meses	8,95%	11/04/2017	27.857,73	-
Banco de Guayaquil	LD-215982	60 meses	8,95%	21/04/2017	33.493,80	-
Banco de Guayaquil	LD-216299	60 meses	8,95%	25/04/2017	30.652,55	-
Banco de Guayaquil	LD-219448	60 meses	8,95%	26/06/2017	23.343,68	-
Banco de Guayaquil	LD-219449	60 meses	8,95%	24/07/2017	21.715,84	-
Banco de Guayaquil	LD-219450	60 meses	8,95%	20/07/2017	17.929,90	-
<b>TOTAL</b>					<b>660.599,86</b>	<b>64.998,47</b>

Los contratos por arrendamiento mercantil corresponden a vehículos en leasing.

**Nota 19 Cuentas por pagar diversas relacionadas**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Farto Maria Fernanda	184.162,23	184.162,23
Galarza Andrade Ramiro Leonardo	9.817,00	9.817,00
Galarza Andrade Consuelo María	-	175.118,27
Galarza Andrade Gladys Tatiana	-	100.000,00
Inmobiliaria Reforma	39.134,00	39.134,00
Galarza Andrade Leonardo Esteban	-	128.031,73
Ing. Leonardo Galarza Izquierdo	90.000,00	90.000,00
<b>Total</b>	<b>323.113,23</b>	<b>726.263,23</b>

**Nota 20 Anticipo de Clientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Municipio de Cuenca Etapa	52,767.10	52,767.20
Municipio Quito - Quitumbe	-	(112.06)
Hidrotambo	69,832.39	112,354.52
Municipio Duran	-	2,944,327.85
Municipio Duran - Complementario 2	290,321.67	-
Emapag - Tramo 3 Quinto Acueducto	2,669.58	1,467,718.03
Ecuador Estratégico - Jama / Pedernales	1,427,628.24	5,779,364.23
Consortio Montecristi	-	1,836,419.72
Esmeraldas - San Mateo	-	1,705,149.10
Consortio Spondylus	14,047.96	264,460.65
Consortio San Placido	414,517.56	917,332.16
Consortio Tarqui	2,141,226.37	2,396,370.05
Esmeraldas - San Mateo 2	2,386.87	-
Consortio Puertos Artesanales	7,068,135.47	-
Ecuador Estratégico - Jama / Pedernales Complem.	1,242,173.28	-
Emapag - Ptar Mi Lote Guayaquil	1,989,869.90	-
Municipio Duran - Agua Potable Hector Cobos-5 jun.	1,037,626.64	-
<b>Total</b>	<b>(i) 15,753,203.03</b>	<b>17,476,151.45</b>

- (i) Los anticipos de clientes corresponden a los anticipos entregados a la firma de los contratos y son saldos de los proyectos en procesos de ejecución.

**Nota 21 Otros pasivos no corrientes**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Retenciones subcontratistas	(i)	203.401,82	41.115,14
Retenciones empleados (Leasing)	(ii)	570.188,22	465.793,77
Proveedores Relacionados Largo Plazo	(iii)	6.069.301,76	0,00
Emisión de obligaciones	(iv)	1.740.797,43	846.988,29
<b>Total</b>		<b>8.583.689,23</b>	<b>1.353.897,20</b>

- (i) Corresponde a retenciones como fondos de garantía a subcontratistas para ser devueltos al finalizar sus trabajos.
- (ii) Son los descuentos realizados a los empleados por las cuotas de los leasing ya que en algún momento serán vendidos a ellos y tienen ya sus vehículos cancelados.
- (iii) Corresponde a la cuenta por pagar empresa relacionada Largo plazo (Consermin).
- (iv) Mediante resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. SCV.IRQ.DRMV.2014-3965 de 03 de diciembre de 2014 se resuelve aprobar la emisión de obligaciones de largo plazo por un monto de hasta \$ 3'500.000,00, amparada con garantía general, inscrita en el Registro de Mercado de Valores como emisor nacional del sector no financiero a un plazo de 1080 días y una tasa de interés el 8.25% y mediante resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. SCVS.IRQ.DRMV-SAR-2017-00040191-O de 03 de octubre de 2017 se resuelve aprobar la emisión de obligaciones de largo plazo por un monto de hasta \$ 4'000.000,00, amparada con garantía general, inscrita en el Registro de Mercado de Valores como emisor nacional del sector no financiero a un plazo de 1080 días y una tasa de interés el 8.25%

<b>Plazo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Monto inicial</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Pagos a Diciembre 2017</b>	<b>Saldo al 31/12/2017</b>
72 meses	8.25%	01/09/2015	1.539.978,73	846.988,29	662.190,86	184.797,43
72 meses	8.25%	03/10/2017	1.556.000,00	-	-	1.556.000,00
			<b>3.095.978,73</b>	<b>846.988,29</b>	<b>662.190,86</b>	<b>1.740.797,43</b>

**Nota 22 Provisiones beneficios a empleados**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión Desahucio	152.985,07	117.395,76
Provisión Jubilación Patronal	242.958,59	192.374,93
<b>Total</b>	<b>395.943,66</b>	<b>309.770,69</b>

El estudio actuarial de la jubilación patronal y desahucio fue realizado por la empresa Logaritmo Cia. Ltda. Servicios Actuariales Independientes, con el registro profesional de la Superintendencia de Bancos No. PEA-2006-003.

**Nota 23 Pasivos diferidos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos por impuestos diferidos	(i)	60.100,19	60.100,19
<b>Total</b>		<b>60.100,19</b>	<b>60.100,19</b>

- (i) Este saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone de la asignación de costo de componentes de propiedad, planta y equipo por efectos de la aplicación de la NIIF'S por primera vez.

**Nota 24 Capital Social**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
María Fernanda Farto	2.835.373,00	2.835.373,00
Ramiro Galarza Andrade	1.021.857,00	1.021.857,00
Leonardo Galarza Izquierdo	1.757.370,00	1.757.370,00
<b>Total</b>	<b>5.614.600,00</b>	<b>5.614.600,00</b>



**Nota 25 Aporte futuras capitalizaciones**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
María Fernanda Farto	-	5.555,00
Ramiro Galarza Andrade	-	2.002,00
Leonardo Galarza Izquierdo	-	3.443,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>11.000,00</b>

**Nota 26 Reservas**

Este valor se desglosa de la siguiente manera:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reserva legal	443.194,35	165.100,04
Reserva facultativa	10,37	10,37
<b>Total</b>	<b>443.204,72</b>	<b>165.110,41</b>

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria con Carácter Universal de la Compañía, celebrada en la Ciudad de Quito, el 01 de diciembre de 2017, los accionistas aprueban distribuir de la cuenta de Resultados acumulados el valor de USD\$ 278.094,31 a la cuenta Reserva Legal correspondiente a la apropiación del 10% de los resultados obtenidos de los ejercicios 2012 al 2016.

**Nota 27 Superávit por revaluación de inversiones**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Superávit por revaluación de inversión	2.097.580,75	2.925.212,58
<b>Total</b>	<b>2.097.580,75</b>	<b>2.925.212,58</b>

En la empresa CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERÍA CONSERMIN S.A., se mantiene el 30,50% del paquete accionario, empresa que presenta un patrimonio total al 31 de diciembre de 2017 de USD\$ 14.729.460,00, por el cual se determina el Valor Patrimonial Proporcional (VPP), de USD\$ 2.097.580,75, registrándose una disminución de USD\$ (827.631,83)

**Nota 28 Superávit por revaluación de propiedades y equipos**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	1.776.770,64	744.169,46
<b>Total</b>	<b>1.776.770,64</b>	<b>744.169,46</b>

- (i) El 16 de Junio de 2017 se realizó el avalúo comercial correspondiente a Terrenos y Edificios por parte del Ing. Franco Ambrossi, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, registro nº PA-2002-2005.

**Nota 29 Resultados acumulados primera vez NIIF**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultados acumulados primera vez NIIF	(1.155.162,26)	(1.155.162,26)
<b>Total</b>	<b>(1.155.162,26)</b>	<b>(1.155.162,26)</b>

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

**Nota 30 Ingresos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Planillas normales y reajustes	66.551.827,67	41.211.545,08
Alquiler de maquinaria	-	260.216,30
<b>Total</b>	<b>66.551.827,67</b>	<b>41.471.761,38</b>

**Nota 31 Costos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Mano de Obra	19.399.679,41	15.155.013,24
Materiales	20.760.487,99	11.856.839,98
Alquiler	4.237.076,75	384.964,61
Depreciaciones	1.161.751,92	937.225,53
Mantenimiento	3.179.529,67	859.055,85
Transporte	1.899.131,76	1.024.766,37
Seguro	393.363,45	519.173,72
<b>Total</b>	<b>(i) 51.031.020,95</b>	<b>30.737.039,30</b>

(i) Corresponde al costo de producción de mano de obra, costos de suministros y materiales y otros costos de cada uno de los proyectos en forma global.

**Nota 32 Gastos de administración**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	3.073.125,80	2.374.567,72
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	572.127,69	467.662,29
Beneficios sociales e indemnizaciones	571.203,80	574.857,75
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	753.796,14	309.134,67
Mantenimiento y reparaciones	67.829,23	184.236,56
Arrendamiento operativo	657.308,65	404.224,28
Comisiones	14.364,52	14.131,36
Promoción y publicidad	274.461,28	5.098,61
Combustibles	20.163,27	33.241,41
Seguros y reaseguros	318.379,76	231.083,01
Suministros y materiales	105.068,06	18.736,23
Transporte	84.425,45	87.433,68
Gastos de gestión	117.347,59	86.549,03
Gastos de viaje	255.400,05	75.322,89
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	152.191,50	128.242,22
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	69.773,55	22.893,44
Impuestos, contribuciones y otros	434.161,20	259.572,09
Depreciaciones	12.701,78	46.876,08
Otros gastos	5.202.006,35	3.601.585,51
<b>Total</b>	<b>12.755.835,67</b>	<b>8.925.448,83</b>

### **Nota 33 Gastos financieros**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Intereses Bancarios	636.184,11	712.563,56
Comisiones	95.160,67	102.537,03
Impuesto De Salida De Divisas	30.594,56	2.900,00
Otros Gastos Financieros (i)	51.772,15	91.792,36
<b>Total</b>	<b>813.711,49</b>	<b>909.792,95</b>

(i) Corresponde a los intereses pagados por las emisiones de obligaciones.

### **Nota 34 Otros ingresos**

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Otras rentas	507.372,37	658.820,15
<b>Total</b>	<b>507.372,37</b>	<b>658.820,15</b>

(i) Corresponde a ingresos por varios conceptos como descuentos por concepto de implementos de seguridad industrial a los subcontratistas, descuentos por combustible en las planillas de alquiler de maquinaria a nuestros proveedores, y algún otro rubro que no constituye un ingreso ordinario.

### **Nota 35 Impuesto a la renta corriente**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción	2017	2016
Utilidad del Ejercicio	2.458.631,93	1.558.300,45
(-) Participación Trabajadores	(368.794,79)	(233.745,07)
Utilidad Antes de IR	2.089.837,14	1.324.555,38
 (+) Gastos No Deducibles	 997.159,54	 670.007,76
Utilidad Gravable	3.086.996,68	1.994.563,14
 Impuesto a la Renta Causado (i)	 <u>679.139,27</u>	 <u>438.803,89</u>
 Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	 397.381,77	 149.918,08
 Gasto de Impuesto a la renta corriente (i)	 <u>679.139,27</u>	 <u>438.803,89</u>

- (i) De acuerdo a la normativa tributaria el valor mayor entre el impuesto causado y el anticipo se considerara como Impuesto a la Renta.

**Nota 36 Remuneración del personal clave de la gerencia**

Descripción	2017	2016
Remuneraciones	298.800,00	298.800,00
Beneficios Sociales	51.170,14	50.888,04
<b>Total</b>	<b><u>349.970,14</u></b>	<b><u>349.688,04</u></b>

**Nota 37 Administración de Riesgos**

La Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7) "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de Enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la compañía es el siguiente:

La estrategia de Gestión de Riesgo de ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A., está orientada a mitigar los efectos de los riesgos de:

- Riesgo financieros
- Riesgo de Crédito
- Tasas de interés
- Liquidez o Financiamiento

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

**ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.****Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**Riesgo financiero.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

**Riesgo de crédito.-** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A. principalmente en sus deudores por prestación de servicios.

Para sus deudores por prestación de servicios la compañía ha definido políticas que permiten controlar el riesgo de pérdidas por incobrabilidad y por incumplimiento en sus pagos. Adicionalmente la Compañía no mantiene concentración de prestación de servicios en pocos clientes.

Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

**Riesgos de tasas de interés.-** El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

**Riesgo de liquidez o financiamiento.-** La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

**Nota 38 Contingencias y Garantías.**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen contingencias de carácter significativos que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

Al 31 de diciembre de 2017, se presentan los siguientes activos dados en garantía por las obligaciones financieras descritas en las Notas 14 y 17:

Fecha	Tipo	A favor de:	Descripción	Valor
16/01/2015	Hipoteca abierta	Banco del Pacífico S.A.	Hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis	538.985,70
15/02/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Excavadora Oruga, Hyundai, N90111106	86.506,97
08/09/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Plancha Compactadora NPK, C10C y Excavadora Oruga Hyundai, N60717872	83.805,20
09/09/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Trailer Mack CH613	89.558,40
30/08/2017	Contrato prenda industrial	Banco de Guayaquil	Excavadoras komatsu, 2 JVC y Tractor Komatsu	44.520,30
02/02/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Retroexcavadora Caterpillar 416E	33.999,80
07/09/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Varias Excavadoras, Cargadoras, Motoniveladoras y Tractores	439.775,90
25/07/2017	Contrato de prenda industrial	Banco de Guayaquil	Trailer placa PCO5611, Camión PCO5964, Camión PCO5221 y 2 Retroexcavadoras	385.237,39
07/08/2017	Contrato prenda industrial	Banco de Guayaquil	Planta Dosificadora de Hormigón	87.026,79
07/08/2017	Contrato prenda industrial	Banco de Guayaquil	Bienes Muebles, Retroexcavadora New Holland, Excavadora Doosan	230.286,21
28/08/2017	Contrato prenda industrial	Banco de Guayaquil	Lexus Jeep placa PBN1033, año 2010	42.295,00
09/09/2017	Contrato prenda industrial	CFN	Varios Camiones Volqueta, marca Mack	1.018.378,31
				<b>3.080.375,97</b>

**Nota 39 Hechos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del presente informe no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



---

**Eco. Ramiro Galarza Andrade**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**



---

**Ing. Mercedes Sáenz Gavilanes**  
**CONTADORA GENERAL**